



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

Obligations de donner et de délivrer : la nécessité de distinguer le droit de propriété de son objet : à propos de Cass. 3ème civ., 26 mars 2014

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2014) « Obligations de donner et de délivrer : la nécessité de distinguer le droit de propriété de son objet : à propos de Cass. 3ème civ., 26 mars 2014, n° 13-10984 », *Lexbase Hebdo. Edition privée* (n°570). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Obligations de donner et de délivrer : la nécessité de distinguer le droit de propriété de son objet : à propos de Cass. 3ème civ., 26 mars 2014

Réf. : Cass. civ. 3, 26 mars 2014, n° 13-10.984, FS-P+B (N° Lexbase : A2507MIP)

L'acquisition dérivée de la propriété -ici par la vente- est l'occasion de distinguer entre les obligations qui sont attachées au droit de propriété et celles qui tiennent à son objet, c'est-à-dire à la chose vendue. La distinction est capitale comme en témoigne l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 26 mars 2014. Dans cette affaire, la société P. avait vendu un immeuble à la société S. par une promesse synallagmatique de vente signée le 9 octobre 2009 et régularisée, par la suite, par un acte notarié à l'occasion duquel le prix avait été finalement payé. Or, au moment de la signature de l'acte notarié, un litige survint quant à la date d'entrée en jouissance de l'immeuble.

Par un jugement du 14 décembre 2010, la vente fut réputée parfaite dès la signature de la promesse synallagmatique de vente, de sorte que les fruits étaient acquis au profit de l'acquéreur dès ce moment. Mécontent de cette décision, le vendeur déposa une requête en interprétation (1) dudit jugement. Le tribunal, par un jugement du 7 juillet 2011 interprétant celui rendu le 14 décembre 2010, confirma que les fruits appartenaient à l'acquéreur à compter de la date à laquelle la vente était parfaite, soit à la signature de la promesse synallagmatique de vente. Le vendeur interjeta alors appel près la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui, le 13 novembre 2012, infirma le jugement. En effet, elle estima -en vertu de l'article 1612 du Code civil (N° Lexbase : L1712ABZ)- que le vendeur n'était pas tenu de délivrer la chose si l'acheteur n'en n'avait pas payé le prix de telle façon que l'entrée en jouissance devait se faire seulement à la date de paiement du prix de vente. L'acquéreur forma alors un pourvoi en cassation. Dès lors, la Cour de cassation devait se demander si l'entrée en possession avait eu lieu au moment de la signature de la promesse synallagmatique de vente ou au moment du paiement du prix, c'est-à-dire lors de la régularisation par acte notarié de la vente. Les magistrats du Quai de l'Horloge, au visa des articles 1612 et 1614 (N° Lexbase : L1714AB4) du Code civil, cassèrent l'arrêt d'appel au motif "que, sauf convention contraire, tous les fruits de l'immeuble appartiennent à l'acquéreur depuis le jour de la vente [c'est-à-dire de la promesse] et que son obligation de payer le prix résulte de l'exécution complète par le vendeur de son obligation de délivrance [...]".

La formulation de la Cour de cassation est très claire : d'une part, les fruits sont acquis au moment de la vente ; d'autre part, l'obligation de payer procède seulement de l'obligation de délivrance. En d'autres termes, une chose est le moment de la vente qui marque la naissance du droit de propriété ; une autre est l'obligation de délivrance de la chose consécutive à la vente. Finalement, cet arrêt -eu égard aux obligations de la vente- opère une distinction entre le droit de propriété et son objet, c'est-à-dire la chose vendue. En effet, le droit de propriété acquis fait naître à la charge du vendeur l'obligation intellectualisée de donner (I), tandis que l'objet du droit de propriété fait naître, à la charge du même vendeur, l'obligation de délivrer (II).

I- L'obligation de donner consécutive à l'acquisition dérivée du droit de propriété

L'acquisition dérivée de la propriété "consiste dans l'extinction du droit de propriété et dans la création concomitante d'un nouveau droit de propriété dans la personne d'un autre" (2). Dès lors, il ne faudrait pas parler de transfert du droit de propriété, mais d'extinction du droit de propriété in favorem à l'acquéreur

qui crée un nouveau rapport exclusif avec le bien cédé, c'est-à-dire un nouveau droit de propriété. Si nous souscrivons pleinement à cette analyse, la conception classique du transfert de propriété a, malgré tout, une vertu pédagogique en ce sens qu'elle permet d'expliquer les effets produits par la vente. En effet, on enseigne généralement que la vente génère un effet réel -l'obligation de donner-, qui consiste au transfert de la propriété et des effets personnels au sein desquels figurent, à la charge du vendeur, les obligations de délivrer et de garantir la chose qu'il vend (3). En d'autres termes, l'effet réel tendant à transférer la propriété porte sur le droit -de propriété- tandis que les effets personnels visent la chose vendue, objet du droit de propriété.

Cette conception se retrouve très clairement à lecture de l'article 1583 du Code civil (N° Lexbase : L1669ABG) dans la mesure où la vente "est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé". Ainsi, révélatrice du consensualisme, la première partie de cette disposition montre que la propriété -plus précisément le droit de propriété- est acquise par la seule rencontre des volontés sur la chose et sur le prix, tandis que l'article, in fine, confirme cette conception indépendamment du fait que la chose ne soit pas encore entre les mains de l'acquéreur qui, au surplus, peut ne pas avoir encore payé le prix de la vente. Par conséquent, il faut distinguer entre le droit de propriété et son objet, le premier produisant de façon concomitante un effet réel -le transfert du droit de propriété intellectualisé dans l'obligation de donner-, le second conduisant à la mise en oeuvre d'effets personnels -notamment la remise concrète de l'objet par le biais de l'obligation de délivrer-. Or, en l'espèce, la cour d'appel, en faisant coïncider l'entrée en jouissance à la date du paiement du prix opère une confusion entre le transfert du droit de propriété et celui de son objet, entre l'effet réel et l'effet personnel de la vente, entre l'obligation de donner et l'obligation de délivrer.

Sans doute, la confusion opérée par les magistrats de la cour d'appel pourrait s'expliquer par trois raisons. En premier lieu, il est vrai que généralement le transfert du droit et l'objet s'opère au même moment, mais ce serait oublier qu'il est possible de dissocier les deux, comme il est parfaitement concevable de disjoindre le transfert des risques du transfert de propriété. En second lieu, il est tout aussi vrai que l'on peut, en matière de vente immobilière, réputer la vente parfaite seulement lors de sa réitération devant chez le notaire, mais, là encore, ce n'est qu'à la condition de rapporter la preuve de cette intention par les parties (4). En troisième lieu, l'alinéa 1er de l'article 1614 du Code civil (N° Lexbase : L1714AB4) dispose que "la chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente". La confusion pourrait encore venir de cet article, puisque la chose qui doit être délivrée est celle qui existe au moment de la vente. En effet, on pourrait voir une confusion entre le droit de propriété et son objet, puisque l'objet à délivrer est celui qui existe au moment où le droit de propriété prend naissance. Pour autant, il faut s'en garder car il ne s'agit que d'une appréciation de ce que doit être la chose -ie l'objet du droit de propriété- au moment où la propriété est acquise. En d'autres termes, il est bien normal que la chose à délivrer soit celle convenue au moment de la vente, puisqu'il n'y a vente que sur ce qui a été convenu (5). En outre, cela signifie que tant que la chose n'a pas été délivrée, le vendeur -en tant que détenteur précaire- doit assurer la conservation de la chose jusqu'à sa délivrance afin que la chose délivrée soit celle qui était convenue au moment de la vente. En définitive, l'obligation de donner ne doit pas se confondre avec l'obligation de délivrer.

II- L'obligation de délivrer l'objet du droit de propriété consécutive à l'obligation de donner

Si l'obligation de donner ne doit pas être confondue avec l'obligation de délivrer, cela tient à l'idée que l'obligation de donner précède l'obligation de délivrer. En effet, "l'aliénateur est débiteur de l'obligation de renoncer à son droit en faveur de l'acquéreur. C'est l'obligation de donner [...]. Le mot donner' vient du verbe dare, qui signifie transférer la propriété' [plus précisément, le droit de propriété]" (6). Quant à l'obligation de délivrer, celle-ci n'est qu'une conséquence de l'obligation de donner dans la mesure où l'article 1136 du Code civil (N° Lexbase : L1236ABE) dispose que "l'obligation de donner emporte celle de livrer la chose et de la conserver jusqu'à la livraison, à peine de dommages et intérêts envers le créancier". Si, le plus souvent, l'obligation de délivrer intervient au même moment que l'obligation de donner, puisque "l'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes" (7), encore faut-il rappeler que les risques pèsent sur le propriétaire "encore que la tradition n'en ait été faite[...]" (8). En d'autres termes, l'obligation de donner est exécutée sans pour autant que l'obligation de délivrer ne le soit. Par conséquent, une chose est d'être propriétaire, une autre est la remise matérielle, effective de la chose, objet de la vente. Par conséquent, le signataire ne peut qu'approuver le raisonnement de la Cour de cassation en ce qu'elle attribue les fruits de la chose vendue dès le jour de la vente et non à compter du paiement du prix, qui n'est que la contrepartie de l'obligation de délivrance.

Pourtant, une partie de la doctrine continue à penser que seule la délivrance marque la pleine propriété de l'acheteur. Pour ce faire, elle se fonde, le plus souvent, sur l'article 1604 du Code civil (N° Lexbase : L1704ABQ) qui dispose que "la délivrance est le transport de la chose en la puissance et la possession de l'acheteur". Autrement dit, il n'y aurait de puissance -c'est-à-dire de pleine propriété- que lorsque l'acheteur est mis en possession de la chose vendue. "L'acheteur ne devien[drait] pleinement propriétaire qu'à partir de la délivrance, qui seule est susceptible de lui conférer, outre la puissance sur une chose, la possession en qualité de maître" (9). Cette perception n'est pas à exclure, mais doit être considérée eu égard à ce que les modernes appellent la propriété objective, c'est-à-dire la qualité qu'à une chose à être un bien. Ainsi, "si l'on analyse la propriété comme un bien après l'avoir incorporée dans son objet, force est d'en déduire que la transmission de la chose emporte celle du droit et que le droit de l'acquéreur n'est autre que celui de l'aliénateur. Si l'on analyse au contraire la propriété comme un lien attachant un bien à une personne et indissociable à cette dernière, force est d'en déduire que la transmission [la délivrance] concerne le seul bien [...]" (10). En outre, même à considérer qu'il soit possible de parler de transfert du droit de propriété et de son objet, le transfert du droit de propriété ne résulte pas de l'obligation de délivrance mais de l'obligation de donner, qui elle-même résulte du seul accord sur la chose et sur le prix. Par ailleurs, il n'y a pas de transfert de la possession dans la mesure où le vendeur, du fait de la vente, a déjà perdu l'*animus domini*, de sorte qu'il doit être regardé comme un simple détenteur précaire. Par conséquent, l'obligation de délivrance devrait davantage être regardée comme la seule mise à disposition de la chose vendue ; rien de plus, rien de moins (11). Le transfert de la propriété -du droit- est maîtrise de droit tandis que la délivrance -de l'objet du droit- est maîtrise matérielle (12).

En définitive, pour la Cour de cassation, l'alinéa 2 de l'article 1614 suffit à justifier sa décision. En effet, ce dernier dispose que "depuis ce jour [qui est le moment de la vente], tous les fruits appartiennent à l'acquéreur". Dès lors, quand bien même selon l'article 1583 du Code civil la chose n'a pas été encore livrée, l'acquéreur étant propriétaire, c'est-à-dire disposant d'un droit sur la chose, il est logique qu'il retire les fruits que la chose est susceptible de produire dès la formation de la vente (13). Le non-paiement du prix n'y change rien car l'article 1612 du Code civil, en énonçant que "le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paye pas le prix [...]", ne fait que consacrer une exception d'inexécution portant sur l'objet de la vente, mais ne concerne aucunement la vente elle-même, celle-ci étant déjà parfaite au

moment de l'accord sur la chose et sur le prix. Ainsi, ce n'est ni la délivrance de la chose, ni le paiement du prix qui forment la vente, mais l'accord sur la chose et sur le prix conformément à l'article 1583 du Code civil. Une fois cette confusion dissipée, l'attribution des fruits ne posait plus de difficulté puisque l'article 546 du Code civil (N° Lexbase : L3120AB8) dispose que "la propriété d'une chose [...] donne droit sur tout ce qu'elle produit [...]". Par conséquent, c'est parce que l'acquéreur est titulaire du droit de propriété -dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix- qu'il peut retirer seul les utilités que le bien produit, quand bien même il ne l'aurait pas encore en sa possession matérielle.

Notes de bas de page

- (1) V. C. pr. civ., art. 461 (N° Lexbase : L6571H7I).
- (2) F. Zénati-Castaing et Th. Revet, Les biens, 3ème éd. PUF, 2008, n° 176.
- (3) V. C. civ., art. 1603 (N° Lexbase : L1703ABP).
- (4) V. par exemple : Cass. civ. 3, 30 novembre 1971, n° 70-11.263 (N° Lexbase : A5884CK7) ; Cass. civ. 3, 6 mars 1996, n° 93- 19.926 (N° Lexbase : A4273CNL).
- (5) Le même raisonnement pour être réalisé pour la garantie des vices cachés et la garantie de conformité.
- (6) F. Zénati-Castaing et Th. Revet, op. cit., n° 178.
- (7) C. civ., art. 1138, alinéa 1er (N° Lexbase : L1238ABH).
- (8) C. civ., art. 1138, alinéa 2.
- (9) J.-P. Chazal et S. Vicente, Le transfert de propriété par l'effet des obligations dans le Code civil, RTDCiv., 2000, p. 477 et s., n° 46.
- (10) F. Zénati-Castaing et Th. Revet, op. cit., n° 187.
- (11) Pour le doyen Cornu, la mise à disposition d'une chose est définie comme "une modalité de délivrance qui consiste à rendre une chose accessible à son destinataire, de manière à ce que celui-ci puisse effectivement en prendre possession" (G. Cornu, Vocabulaire juridique, 3ème éd., PUF, 1992, p. 517).
- (12) Cette conception est notamment visible à l'article 1605 du Code civil (N° Lexbase : L1705ABR) qui dispose que "l'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété".
- (13) En ce sens, dans une affaire où le cessionnaire est en droit de percevoir les dividendes -ie les fruits- des actions acquises alors même qu'il n'avait pas payé intégralement le prix : Cass. com., 5 octobre 1999, n° 97-17.377 (N° Lexbase : A8136AGG).